

GUIA JURÍDICO : COVID-19

O QUE PRECISA SABER

IMOBILIÁRIO

HÁ MEDIDAS ESPECÍFICAS NO ÂMBITO DO ESTADO DE EMERGÊNCIA PARA A ACTIVIDADE IMOBILIÁRIA E EM PARTICULAR DO ARRENDAMENTO?

No dia 18 de Março de 2020, através do Decreto Presidencial n.º 14-A/2020, no contexto pandémico do Covid-19, foi declarado o estado de emergência em Portugal, renovado pelo Decreto Presidencial n.º 17-A/2020, de 2 de Abril.

Na sequência da mencionada declaração foram aprovadas várias medidas legislativas sobre diversos sectores da economia, entre os quais o sector imobiliário, designadamente no que respeita aos arrendamentos.

1. CESSAÇÃO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

SE ESTIVER EM CURSO UM PERÍODO DE DENÚNCIA DE ARRENDAMENTO, EM QUE DATA TERMINARÁ O CONTRATO DE ARRENDAMENTO?

A Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março de 2020, alterada pela Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril, prevê que, durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica do Covid-19, conforme determinado pela autoridade de saúde pública e até 60 dias após a cessação destas medidas, fica suspensa a produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento para fim habitacional e não habitacional feitas pelo senhorio.

O QUE ACONTECE ÀS ACÇÕES DE DESPEJO DE ARRENDATÁRIOS QUE SE ENCONTRAM EM CURSO DURANTE ESTE PERÍODO?

A referida Lei n.º 1-A/2020, na sua redacção actual, estabelece igualmente, naquele contexto, que ficam suspensas todas as acções de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada quando, em resultado desse processo judicial, o arrendatário possa vir a ser colocado em situação de particular fragilidade por falta de habitação própria ou outra razão social imperiosa.

De salientar que todos os prazos para a prática de actos processuais e procedimentais que devam ser considerados no âmbito dos processos e procedimentos que corram termos nos tribunais judiciais, tribunais arbitrais, julgados de paz, entidades de resolução alternativa de litígios ficam suspensos até à cessação da situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19.

OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO PODEM CADUCAR SE FOREM REVOGADOS OU EXISTIR OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO PELO SENHORIO DURANTE ESTE PERÍODO?

No dia 6 de Abril de 2020, foi alterada a Lei n.º 1-A/2020 acima referida, estando previsto agora que, durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica do Covid-19, conforme determinado pela autoridade de saúde pública e até 60 dias após a cessação destas medidas, fica suspensa a caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação.

Este diploma prevê ainda a suspensão de efeitos da revogação e da oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais ou não habitacionais efetuadas pelo senhorio.

Suspende-se ainda o prazo de 180 dias previsto no artigo 1053º do Código Civil (relativo à obrigação de entrega do locado em situações de caducidade do arrendamento) se o final desse prazo terminar durante o período em que vigoram estas medidas.

2. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DA RENDA

TODOS OS ARRENDATÁRIOS MANTÊM A OBRIGAÇÃO DE PAGAR A RENDA DURANTE ESTE PERÍODO?

Foi aprovada, no dia 6 de Abril, a Lei n.º 4-C/2020, que estabelece um regime excepcional que permite o diferimento da obrigação de pagamento da renda devida no âmbito de contratos de arrendamento urbano, atendendo à situação epidemiológica provocada pelo COVID-19.

Esta lei é aplicável tanto ao arrendamento habitacional como não habitacional e o regime previsto na mesma aplica-se às rendas que se vençam a partir de 1 de Abril de 2020.

ARRENDAMENTO HABITACIONAL

■ Requisitos

O regime previsto neste diploma aplica-se ao arrendamento habitacional, desde que verificados os seguintes pressupostos:

- ▶ quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- ▶ taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário – calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros do agregado destinada ao pagamento da renda – seja ou se torne superior a 35% do rendimento. ou
- ▶ os rendimentos do agregado familiar do senhorio sofram uma quebra superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- ▶ essa percentagem da quebra de rendimentos do senhorio seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários neste contexto.
- ▶ De salientar que será regulado por portaria o que se entende por quebra de rendimento e como será a mesma evidenciada.

■ **Mora na Renda**

Os arrendatários que se encontrem na situação prevista nas alíneas (i) e (ii) *supra* podem diferir o pagamento da renda devida durante o período de duração do estado de emergência e no primeiro mês subsequente à cessação do estado de emergência.

Findo este período, o montante de rendas não pagas deverá ser pago no prazo de 12 meses em prestações mensais não inferiores a 1/12 do montante total devido, a pagar juntamente com a renda de cada mês.

Durante o período de diferimento do pagamento previsto neste diploma, não é aplicável a indemnização de 20% devida em caso de mora no pagamento da renda conforme previsto no n.º 1 do art. 1041º do Código Civil, não podendo igualmente o senhorio recusar o recebimento das rendas neste contexto.

■ **Concessão de Empréstimos IHRU**

Os arrendatários habitacionais, os estudantes sem rendimentos de trabalho (residentes num local por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a mais de 50km de distância da residência perante do seu agregado familiar), bem como os respetivos fiadores, que cumpram os requisitos mencionados em (i) e (ii) *supra* e se encontrem incapacitados de pagar a renda da sua habitação permanente, podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) a concessão de um empréstimo sem juros para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação de uma taxa de esforço máxima de 35% ao rendimento do agregado familiar, não podendo o rendimento disponível ser inferior a €438,81 (IAS).

Também os senhorios que se encontrem na situação prevista nas alíneas (iii) e (iv) acima, podem solicitar ao IHRU um empréstimo sem juros para compensar a falta de pagamento das rendas devidas e não pagas desde que (a) os seus arrendatários não recorram ao mencionado empréstimo; e (b) o rendimento disponível restante do agregado familiar desça, por tal razão, para valor inferior a €438,81.

■ **Procedimento**

Os arrendatários que reúnam os requisitos supramencionados deverão informar o senhorio, por escrito, até 5 dias antes da data do vencimento da renda, que pretendem beneficiar do regime previsto neste diploma legal, devendo instruir tal comunicação

com documentos que evidenciem a verificação dos referidos requisitos, em termos a estabelecer em portaria.

O disposto no número anterior não é aplicável à renda devida no mês de Abril de 2020, caso em que a notificação ao senhorio poderá ser realizada no prazo de 20 dias a contar da data de entrada em vigor desta Lei, isto é, a partir de 7 de Abril de 2020.

■ **Vencimento antecipado**

Caso os arrendatários pretendam fazer cessar o arrendamento antes do período de 12 meses previsto para pagamento da renda diferida durante o referido período, deverão pagar imediatamente ao senhorio as rendas vencidas e não pagas correspondentes ao mesmo.

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

■ **Requisitos**

O regime previsto neste diploma aplica-se a arrendamento não habitacional, desde que no locado funcionem:

- ▶ estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas ao abrigo do Decreto n.º 2-B/2020 de 2 de Março, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, assim como da Lei de Bases da Saúde, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência (incluindo os casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica); e
- ▶ estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que os mesmos confeccionem comida destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega ao domicílio.

■ **Mora na Renda**

Os arrendatários que se encontrem na situação prevista nas alíneas (i) e (ii) *supra* podem diferir o pagamento da renda devida durante o período de duração do estado de emergência e no primeiro mês subsequente ao seu término.

Findo este período, o montante de rendas não pagas deverá ser pago ao senhorio no prazo de 12 meses, em prestações mensais não inferiores a 1/12 do montante total devido a pagar juntamente com a renda devida em cada mês.

■ **Vencimento antecipado**

Caso os arrendatários pretendam cessar o arrendamento antes do período de 12 meses previsto para pagamento da renda diferida durante o referido período, deverão pagar imediatamente ao senhorio as rendas vencidas e não pagas referentes ao mesmo.

■ **Abrangência**

De salientar que o mencionado para os contratos de arrendamento não habitacional aplica-se ainda a outras formas contratuais de exploração de imóveis, incluindo, sem limitar, contratos atípicos de lojistas, contratos de prestação de serviços ou de cedência de espaço.

E NO CASO DE OUTROS ARRENDAMENTOS COMERCIAIS EM QUE OS LOCADOS NÃO SÃO ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO (E COMO TAL NÃO ABRANGIDOS PELAS MEDIDAS LEGAIS APROVADAS)?

De salientar que entendemos que as disposições legais acima elencadas, se aplicam apenas quando o locado objeto do arrendamento corresponda a estabelecimento aberto ao público nos termos ali identificados.

Assim, fica a questão de saber se, relativamente aos contratos de arrendamento não habitacionais em que o locado não seja um estabelecimento aberto ao público, não há qualquer regime aplicável em termos da obrigação de pagamento da renda (e possibilidade do diferimento, suspensão ou redução dessa obrigação).

Entendemos que, neste contexto e sem prejuízo da análise de cada caso concreto, os arrendatários poderão seguir um dos seguintes caminhos:

- ▶ invocar a aplicação analógica do referido regime legal (o que pode ser desafiante considerando que se trata de um regime excecional); ou
- ▶ invocar o exercício de direito a suspensão ou redução da obrigação de pagamento da renda considerando a alteração anormal das circunstâncias (nos termos previstos no artigo 437.º do Código Civil), já que tal alteração é alheia e não imputável ao arrendatário, nem está coberta pelos riscos próprios do contrato (desde que exista um nexo de causalidade entre as consequências do estado de emergência e a impossibilidade de pagamento de renda); ou
- ▶ invocar que existe uma situação de força maior, por se tratar de uma situação imprevisível e inevitável, que se verifica independentemente da atuação, diligência e vontade do arrendatário e que torna impossível o cumprimento da obrigação de pagamento da renda nos termos contratualmente previstos.

Ora, a aplicação destes institutos legais não tem grande precedente em Portugal, em particular no que concerne a contratos de arrendamento, e por regra não é bem aceite pelos nossos tribunais, não sendo possível antecipar qual será a posição dos mesmos neste contexto, uma vez que a situação em análise e o contexto pandémico atual, nunca se verificou anteriormente nos mesmos moldes.

Adicionalmente, a aplicação dos regimes acima mencionados, depende da situação em particular de cada arrendamento, incluindo: (i) o previsto nas cláusulas do respetivo contrato; (ii) a situação em que efectivamente se encontra o arrendatário e o tipo de atividade exercida no locado, (iii) a situação do contrato em vigor antes do estado de emergência; (iv) os termos da utilização (ou não) do locado; e (v) a existência de nexo de causalidade entre a situação em apreço e a impossibilidade de e pagamento de renda.

O grau de incerteza do desfecho destas situações, e a importância das contingências existentes neste contexto, incluindo:

- ▶ vir a ser considerada devida compensação ao senhorio por mora no cumprimento da obrigação de pagamento da renda,
- ▶ resolução do contrato pelo senhorio por falta de pagamento da renda, ou

- ▶ execução de garantias prestadas pelo arrendatário, para garantia de cumprimento das suas obrigações

torna claro que nesta situação a melhor solução será o arrendatário chegar a acordo (escrito) com o senhorio quanto aos termos de qualquer diferimento, suspensão ou redução da obrigação de pagamento da renda durante este período.

QUAL O REGIME APLICÁVEL QUANDO OS SENHORIOS SÃO ENTIDADES PÚBLICAS?

Por fim, relativamente às entidades públicas que atuem como senhorios, está prevista a possibilidade de estas reduzirem o valor da renda devida por arrendatários de imóveis (ou imóveis cedidos de outra forma contratual) que tenham, comprovadamente uma quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 35% relativamente à renda, expeto se os arrendatários já forem beneficiários de regime de arrendamento especial, como seja o regime de arrendamento apoiado, de renda apoiada ou de renda social (caso em que o regime não é aplicável).

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos de outra forma contratual podem (i) isentar do pagamento de renda os arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de Março de 2020; e (ii) conceder moratórias aos seus arrendatários.

OS SENHORIOS PODEM RESOLVER OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E APLICAR PENALIDADES DURANTE ESTE PERÍODO?

Não, nas situações previstas *supra* no contexto da aplicação das disposições legais aprovadas para diferimento da obrigação de pagamento da renda, o senhorio apenas poderá resolver o contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas se o arrendatário não efetuar o pagamento destas rendas diferidas no prazo de 12 meses contados do termo desse período, nos termos acima descritos.

O senhorio, neste contexto, não poderá igualmente obrigar à desocupação de imóveis ou exigir o pagamento de quaisquer penalidades resultantes da mora (nomeadamente a indemnização de 20% aplicável em caso e mora no pagamento da renda nos termos previstos no n.º 1 do art. 1041º do Código Civil), não podendo igualmente recusar o recebimento das rendas.

SE PRECISAR DE MAIS INFORMAÇÃO, CONTACTE-NOS:

TEL:+351 21 313 20 00 | EMAIL: geral.portugal@srslegal.pt

CONTACTOS

Neuza
Pereira de
Campos

SÓCIA

neuza.campos@srslegal.pt



Regina Santos
Pereira

SÓCIA

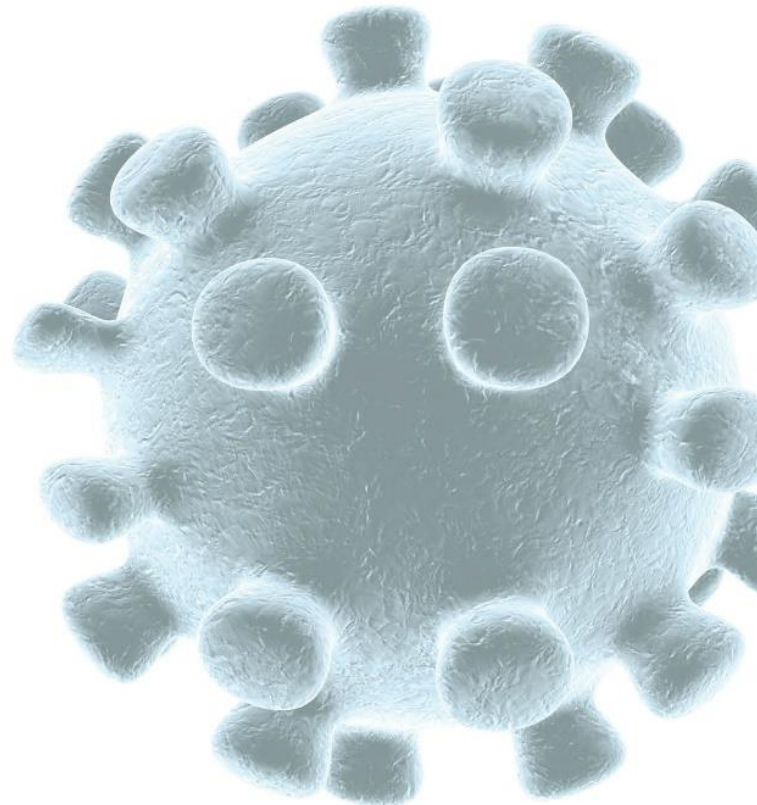
regina.pereira@srslegal.pt



Raquel Santos

ASSOCIADA

raquel.santos@srslegal.pt



GLOBAL

CONNECTED LEGAL EXPERIENCE

PORTUGAL • ANGOLA • BRASIL • MACAU • MALTA • MOÇAMBIQUE • SINGAPURA